

Alla tettoia del vicino si applica la disciplina sulle distanze legali tra edifici

di Agostino Sola

Il Consiglio di Stato ha ritenuto applicabile la disciplina sulle distanze tra edifici anche alle tettoie in legno anche in assenza di pareti in muratura che si fronteggiano.

Mercoledì 20 Settembre 2023

La disciplina sulle distanze legali tra edifici non si applica solamente alle pareti in muratura ma anche ai corpi aggettanti, tra i quali rientrano le tettoie che si sporgono oltre il “filo perimetrale” del fabbricato è quanto chiarito dal **Consiglio di Stato, Sez, VII, sent., 30 agosto 2023, n. 8035**.

Il fatto

Il ricorso aveva ad oggetto l'impugnazione di due provvedimenti distinti ma strettamente connessi: il diniego di accertamento di conformità e l'ordinanza di demolizione delle opere abusive (per le quali era stato richiesto proprio l'accertamento di conformità). L'intervento edilizio si riferiva alla costruzione di una **tettoia in legno a copertura di un terrazzo scoperto al primo piano**.

Il carattere abusivo veniva motivato in ragione del mancato rispetto delle distanze tra edifici previste dalla norme tecniche di attuazione del Comune e, in particolare, della distanza di 10 metri tra edifici.

Nonostante il consenso prestato dai vicini (rilevante solamente in sede civile), tanto in primo grado quanto in appello, il ricorso viene ritenuto infondato: la tettoia, dunque, dovrà essere demolita.

L'applicabilità del regime delle distanze alle tettoie ed opere analoghe

La disciplina delle distanze tra edifici è rimessa, in via principale, all'art. 837 c.c. – con cui si prevede che le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, debbano essere tenute a una distanza **non minore di tre metri** – ed altresì all'[art. 9, d.m. 1444/1968](#) – che detta una disciplina analitica e più rigorosa.

Il quadro normativo nazionale di riferimento consente, tuttavia, ai regolamenti locali di stabilire una distanza maggiore, come nel caso di specie dove la distanza minima tra edifici [veniva indicata in 10 metri](#).

L'elemento di interesse dalla sentenza in commento attiene al fatto che si è ritenuta applicabile la disciplina sulle distanze tra edifici anche alle tettoie in legno e, dunque, in assenza di pareti in muratura che si fronteggiano.

La giurisprudenza, tuttavia, è solita ritenere che per il calcolo delle distanze legali tra edifici **non** si debbano considerare, le sporgenze estreme del fabbricato che abbiano **funzione meramente ornamentale o di rifinitura accessoria** di limitata entità, come le mensole, le lesene, i cornicioni, le grondaie **ma piuttosto** quelle parti dell'edificio sono destinate ad estendere ed ampliare la consistenza del fabbricato, a prescindere dalla loro qualifica come volumi abitativi, quali, ad esempio, scale, terrazze e corpi avanzati (cosiddetti aggettanti).

Quindi, il regime delle distanze non si applica solamente alle pareti in muratura ma anche ai c.d. corpi aggettanti, tra i quali la sentenza in commento inserisce anche le tettoie, quando sporgenti dal fabbricato. Il carattere “sporgente” si apprezza in relazione al filo del fabbricato, inteso quale il perimetro esterno delle murature.

Viene dedotta, *incidenter tantum*, anche la questione del consenso prestato dal vicino: irrilevante, secondo il Consiglio di Stato, per ammettere una deroga al regime pubblicistico sulle distanze legali, rilevando unicamente per l'esclusione della commissione di illeciti civili.